Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística

CNPJ : 37.295.919/0001-60

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 876.921 mil, que representa 163,73% do seu patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por securitização de recebíveis vinculadas às propriedades para investimento, no montante de R$ 381.247 mil, que representava 71,18% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 8 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de comparativo direto de dados de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas, em base de teste, para verificação da existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
São Paulo - SP
CRC SP-034519/O

Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística
CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**5**				
Disponibilidades		2	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		9.508	1,78%	131	0,02%
		9.510	**1,78%**	**134**	**0,02%**
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	**6**	2.900	0,54%	1.675	6,22%
		2.900	**0,54%**	**1.675**	**6,22%**
Direitos a receber					
Aluguéis a receber	**7**	6.843	1,28%	6.638	1,16%
Valores a receber sobre vendas de imóveis		6.000	1,12%	-	0,00%
Outros valores a receber		2	0,00%	39	0,01%
		12.845	**2,40%**	**6.677**	**1,17%**
Total circulante		**25.255**	**4,72%**	**8.486**	**7,41%**
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	**6**	15.218	2,84%	33.849	6,22%
		15.218	**2,84%**	**33.849**	**6,22%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		783.278	146,25%	815.980	142,78%
Ajuste de avaliação ao valor justo		93.643	17,48%	136.120	23,82%
	8	**876.921**	**163,73%**	**952.100**	**166,60%**
Total não circulante		**892.139**	**166,57%**	**985.949**	**172,82%**
Total do ativo		**917.394**	**171,29%**	**994.435**	**180,23%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Obrigações por securitizações de recebíveis	**9**	65.462	12,22%	61.706	10,80%
Rendimentos a distribuir	**12**	4.714	0,88%	4.821	0,84%
Taxa de administração e gestão	**11 e 19**	473	0,09%	74	0,01%
Captação de recursos (novas emissões)	**23**	164	0,03%	13.550	2,37%
Auditoria e custódia		42	0,01%	24	0,00%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	228	0,04%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(4.839)	-0,90%	(5.157)	-0,90%
		66.018	**12,33%**	**75.246**	**13,17%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitizações de recebíveis	**9**	315.785	58,96%	347.687	60,84%
		315.785	**58,96%**	**347.687**	**60,84%**
Total do passivo		**381.803**	**71,29%**	**422.933**	**74,00%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		519.149	96,93%	505.599	88,47%
Gastos com colocação de cotas		(11.533)	-2,15%	(11.495)	-2,01%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(120.867)	-22,57%	(64.300)	-11,25%
Reserva de lucros		148.842	27,79%	141.698	24,79%
Total do patrimônio líquido	**13**	**535.591**	**100,00%**	**571.502**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**917.394**	**171,29%**	**994.435**	**174,00%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**10**	83.660	76.457
		83.660	**76.457**
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis	**8**	5.073	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**8**	(42.477)	136.120
Despesas de condomínio	**15**	(112)	-
Despesas de tributos municipais e federais	**15**	(57)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**15**	(2)	-
		(37.575)	**136.120**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**9**	(318)	(330)
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**9**	(35.200)	(82.846)
		(35.518)	**(83.176)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**10.567**	**129.401**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários	**6.1.1**	2.529	6.260
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários	**6.1.1**	(1.028)	(160)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	**6.1.1**	(588)	-
		913	**6.100**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**11.480**	**135.501**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	518	144
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**15**	(119)	(32)
		399	**112**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**11 e 15**	(4.365)	(805)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(174)	(158)
Outras receitas (despesas) operacionais		(122)	(59)
Taxa de fiscalização da CVM	**15**	(40)	(48)
Despesas de emolumentos e cartórios	**15**	(23)	(6)
Despesa de consultoria	**15**	(11)	(346)
		(4.735)	**(1.422)**
Resultado do exercício		**7.144**	**134.191**
Quantidade de cotas em circulação		**57.485.300**	**5.613.031**
Resultado por cota - R$		**0,12**	**23,91**
Valor patrimonial da cota - R$		**9,32**	**101,82**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística
CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2020	**14**	**505.599**	**(8.131)**	**(7.733)**	**7.507**	**497.242**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	134.191	134.191
Gastos com colocação de cotas		-	(3.364)	-	-	(3.364)
Apropriação de rendimentos	**12**	-	-	(56.567)	-	(56.567)
Em 31 de dezembro de 2021		**505.599**	**(11.495)**	**(64.300)**	**141.698**	**571.502**
Cotas de investimentos integralizadas	**13**	13.550	-	-	-	13.550
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.144	7.144
Gastos com colocação de cotas		-	(38)	-	-	(38)
Apropriação de rendimentos	**12**	-	-	(56.567)	-	(56.567)
Em 31 de dezembro de 2022		**519.149**	**(11.533)**	**(120.867)**	**148.842**	**535.591**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística
CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	83.455	76.598
Rendimentos de renda fixa	518	144
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(13.560)	(133)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(3.966)	(789)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(119)	(32)
Pagamento de despesas de condomínio	(112)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(11)	(20)
Pagamento de tributos municipais e federais	(57)	-
Pagamentos (recebimentos) diversos	(42)	(46)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(48)
Pagamento de cartório e emolumentos	(23)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(35)	(119)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(2)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(85)	647
Caixa líquido das atividades operacionais	**65.921**	**76.202**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	(42.295)	(136.787)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	58.939	132.987
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	1.675	3.685
Aquisição de imóveis para renda	-	(197.966)
Recebimento por venda de imóveis	31.775	-
Custos incrementais imóveis para renda	(131)	(3.550)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**49.963**	**(201.631)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimentos de cotas integralizadas	13.550	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(38)	(3.364)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	-	13.550
Recebimento por obrigações por captação de recursos	-	67.162
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	-	(5.326)
Pagamento por obrigações com captação de recursos	(63.346)	-
Rendimentos pagos aos cotistas	(56.674)	(55.461)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(106.508)**	**16.561**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**9.376**	**(108.868)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**134**	**109.002**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**9.510**	**134**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 27 de maio de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 02 de outubro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo pode realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Os Imóveis a serem objeto de aquisição por parte do Fundo devem atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade: (i) não ocorrência de quaisquer mudanças legais ou regulatórias que venham a restringir os direitos de aquisição do Fundo com relação aos Imóveis ou que, de qualquer forma, impeçam o Fundo de cumprir com as obrigações previstas nos compromissos de compra e venda e/ou com a política de investimentos; (ii) não ocorrência de qualquer inadimplemento, pelos vendedores, de obrigações estipuladas nos respectivos compromissos de compra e venda, bem como que não se provem falsas quaisquer declarações prestadas pelos vendedores que poderiam influenciar na decisão de recomendação do consultor imobiliário ou do gestor, conforme o caso; e (iii) a disponibilização, pelo consultor imobiliário ou do gestor, conforme o caso, ao Administrador, do relatório de aquisição e da matrícula atualizada do Imóvel, emitida há menos de 30 (trinta) dias, conforme o caso (“critérios de elegibilidade”).

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. A

administradora do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).
Em agosto de 2022 houve o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 29 de agosto de 2022, na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código GALG11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 29 de dezembro de 2022 com o valor de 9,39 (nove reais e trinta e nove centavos), e em 30 de dezembro de 2021 com o valor de R$ 102,90 (cento e dois reais e noventa centavos).

As cotações de fechamento do último dia de cada mês estão demonstradas no quadro a seguir:

Mês	**2022**	**2021**
Janeiro	99,90	112,00
Fevereiro	97,97	115,50
Março	95,60	112,95
Abril	95,35	111,97
Maio	94,97	110,30
Junho	92,44	105,00
Julho	92,73	109,40
Agosto	9,83	106,00
Setembro	9,80	103,00
Outubro	9,68	101,61
Novembro	9,33	99,96
Dezembro	9,39	102,90

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo

valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

- O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de

todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos de mercado

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou

financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;
b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
c. flutuações cambiais;
d. inflação;
e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
f. política fiscal;
g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável ao regulamento do Fundo. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação

corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras, e estão apresentadas conforme quadro a seguir:

31 de dezembro de 2022

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL DTVM S/A	2	0,00%
FICFI Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	9.508	1,78%
Total		**9.510**	**1,78%**

31 de dezembro de 2021

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL DTVM S/A	3	0,00%
FICFI Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	131	0,02%
Total		**134**	**0,02%**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cota de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cota de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de janeiro de 2023, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante inferior a R$ 518 (em 2021 – R$ 144).

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2022 investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 18.118 (em 2021 - R$ 35.524), classificados como ativos financeiros para negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	8.158.160	9.007
Habitasec Securitizadora	21F0211653	(2)	sem rating	(c) (d) (e) (f) (h) (i)	1º / 213	21/06/2036	IPCA + 6,00%	100	104
Virgo Securitizadora	21I0682465	(1)	sem rating	(b) (c) (j)	4º / 366	22/09/2036	IPCA + 6,25%	7.967	9.007
						TOTAL		**8.166.227**	**18.118**

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	994	1.082
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	419	456
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	13.030	14.177
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	1.148	1.249
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	367	400
True Securitizadora	20G0800227	(1)	sem rating	(a) (b)	1º / 236	19/07/2032	IPCA + 5,00%	10.252	11.154
Bari Securitizadora	20H0695880	(3)	sem rating	(b) (c) (e) (f) (g)	1º / 85	10/08/2035	IPCA + 5,00%	2	2.198

Bari Securitizadora	20H0695880	(3)	sem rating	(b) (c) (e) (f) (g)	1º / 85	10/08/2035	IPCA + 5,00%	-	181
Habitasec Securitizadora	21F0211653	(2)	sem rating	(c) (d) (e) (f) (h) (i)	1º / 213	21/06/2036	IPCA + 6,00%	4	4.628
						TOTAL		**26.217**	**35.524**

Legendas	
Lastro	**Regime de Garantias**
(1) - Lastro em financiamento imobiliário	(a) - Alienação fiduciária de Ações
(2) - CCB	(b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(3) - Contratos de locação	(c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
	(d) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
	(e) - Fundo de Reserva
	(f) - Fiança Bancária
	(g) - Alienação Fiduciária da cotas
	(h) - Fundo de Despesas
	(i) - Aval dos sócios
	(j) - Hipoteca

As movimentações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	**29.309**
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	3.800
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários	6.260
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários	(160)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(3.685)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**35.524**
Aquisição (resgates) de certificados de recebíveis imobiliários	(16.644)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários	2.529
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários	(1.028)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(588)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(1.675)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**18.118**

7. Contas a receber

7.1. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2022 os valores que compõem as “contas a receber” R$ 6.843 em 2021 - R$ 6.638) compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as “contas a receber” de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	**31/12/2022**	**31/12/2021**
A vencer	6.843	6.638
	6.843	**6.638**

Propriedades para investimento

Descrições dos imóveis:

Almanara - Prédio para uso de cozinha industrial situado na Rua Emilio Barbosa da Silva nº. 173, e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº. 03 da quadra "E" (uso industrial), do loteamento denominado "Polo Industrial Jandira", no distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com área total de 7.853,72m2".

Em 31 de outubro de 2022, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Emílio Barbosa da Silva, 173 – Jardim Alvorada, Jandira, SP, atualmente locado para a Almanara Restaurante e Lanchonete Ltda.

O valor da venda do imóvel foi equivalente a R$ 38.000, sendo que:
(a) R$ 2.000 foram pagos no ato da celebração do contrato, em parcela única;
(b) R$ 30.000 foram pagos no ato de lavratura da escritura definitiva de transferência do Imóvel para o adquirente, em parcela única;
(c) R$ 3.000 deverão ser pagos até o dia 15 de janeiro de 2023, em parcela única; e
(d) R$ 3.000 deverão ser pagos até o dia 15 de julho de 2023, em parcela única.

BRF S.A. - Imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.308-500, objeto da matrícula n° 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador.

Canoas – imóvel objeto da Matrícula nº 80.150, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Canoas: "Três Prédios DE Madeira S/N.º, na Rua David Canabarro e o respectivo terreno, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (44m), no alinhamento com a Rua David Canabarro; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (44m), com o Arroio Araçá; ao Oeste, na extensão de (160m), de frente ao fundo, com terras que são ou foram de propriedade de Adão Kunz; e ao Leste, na extensão de (160m), de frente ao fundo, com terras que são ou foram de Joaquim Vidal"

São Jose dos Campos – imóvel objeto da matrícula nº 123.192, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos: "uma área de terras, com as benfeitorias constantes de um escritório, plataforma e galpão de fábrica de gás carbônico, com 489,25m² de área edificada, situada a Estrada do Cajuru, no município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no vértice n.º 20, localizado na confluência da Estrada Municipal do Cajuru com a Estrada de Acesso ao remanescente da Granja União Ltda.; deste, segue com rumo de 27º03'08''SW e extensão de 114,46 metros, até o vértice n.º 08; deste segue com rumo de 29º36'02''SW e extensão de 7,15 metros até o vértice n.º 10, neste, deflete a direita

com rumo de 26º19'31''SW e extensão de 6,84 metros, até o vértice n.º 11; neste segue com rumo de 17º51'46''SW e extensão de 34,00 metros, até um ponto, localizado a 126,70 metros do vértice n.º 12; do vértice inicial n.º 20 até esse ponto descrito, segue alinhamento da estrada de acesso ao remanescente da Granja União Ltda., neste ponto, deflete a direita com rumo de 63º17'17''NW e extensão de 68,69 metros, confrontando com área remanescente de propriedade de Liquid Carbonic Industrias S/A, até um próximo ponto, localizado a 144,64 metros distante do vértice n.º 13; neste, deflete a direita com rumo de 21º19'22''NE e extensão de 13,40 metros, até o vértice n.º 17; neste, deflete a direita com rumo de 38º48'53''NE e extensão de 11,22 metros, até o vértice n.º 18; deste, segue com rumo de 43º32'31''NE e extensão de 115,66 metros até o vértice n.º 21; neste, deflete a direita, com 36,00 metros de extensão até o vértice n.º 20; do ponto que está à 144,64 metros do vértice 13 até o vértice n.º 20, confronta-se com a Estrada Municipal do Cajuru; fechando assim o perímetro que encerra uma área de 8.463,57 m²". Nos termos da averbação nº 02, feita em 21 de novembro de 2011, na citada matrícula nº 123.192, verifica-se que o imóvel está localizado no Bairro do Bairrinho; e, nos termos da averbação nº 03, feita em 21 de novembro de 2001, verifica-se que o imóvel recebeu o número 655, da Estrada Municipal do Cajuru, no Bairro do Bairrinho".

Cachoeirinha - Imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, localizado na Avenida Frederico Augusto Ritter, nº 8.000, na Cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, com área de terreno de 2.002.898m² e área total construída de 79.984,20m².

Santo Antão - Imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do 1º serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitoria de Santo Antão/PE, Estado de Pernambuco, localizado na Rodovia PE-050 – B. Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer – Vitória de Santo Antão/PE, com área de terreno de 200.000,00m² e área total construída de 30.694,000m².

A movimentação na conta propriedades para Investimento está descrita a seguir:

	2022				
Descrições dos imóveis	**Valor de mercado 31/12/2021**	**Investimentos /vendas**	**Custos Incorridos**	**Ajuste ao Valor justo**	**Valor de mercado 31/12/2022**
Cachoeirinha	367.900	-	55	(34.555)	333.400
Canoas	9.600	-	-	(300)	9.300
São José dos Campos	17.400	-	-	100	17.500
Almanara	42.600	(32.926)	3	(9.677)	-
Vitória Santo Antão	234.600	-	-	2.300	236.900
BRF Salvador	280.000	-	166	(345)	279.821
	952.100	**(32.926)**	**224**	**(42.477)**	**876.921**

2021

Descrições dos imóveis	Valor de mercado 31/12/2020	Investimentos	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Valor de mercado 31/12/2021
Cachoeirinha	376.137	-	294	(8.531)	367.900
Canoas	15.774	-	1	(6.175)	9.600
São José dos Campos	17.372	-	23	50	17.400
Almanara	36.635	-	76	5.889	42.600
Vitória Santo Antão	235.041	-	2.912	(3.353)	234.600
BRF Salvador	255.060	-	243	24.697	280.000
	935.973	**-**	**3.549**	**12.577**	**952.100**

De acordo com a Instrução CVM nº 516 entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros. Portanto, o valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é o valor da negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

O método da renda é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que se gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização.

	2022		
Descrições dos imóveis	**Taxa de desconto**	**Cap rate**	**Período de análise**
Cachoeirinha	9,00%	8,25%	10 anos
Canoas	8,75%	8,25%	10 anos
São José dos Campos	8,50%	8,25%	10 anos
Vitória Santo Antão	8,25%	8,00%	10 anos
BRF Salvador	8,25%	8,00%	10 anos

	2021		
Descrições dos imóveis	**Taxa de desconto**	**Cap rate**	**Período de análise**
Cachoeirinha	8,25%	8,00%	10 anos
Canoas	8,50%	8,00%	10 anos
São José dos Campos	8,25%	8,00%	10 anos
Almanara	8,50%	7,75%	10 anos
Vitória Santo Antão	8,00%	7,75%	10 anos
BRF Salvador	8,00%	7,75%	10 anos

8. Cédula de crédito imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as obrigações por securitização de recebíveis, estão apresentados conforme abaixo:

31/12/2022					
Papel	**Emitente**	**Data Compra**	**Vencimento**	**Valor total**	**%PL**
CCI_BRF_SALVADOR	ISEC	29/12/2020	15/12/2027	126.348	23,59%
CCI_BRF_SANTO ANTÃO	ISEC	29/01/2021	05/01/2039	147.113	27,47%
CCI_SOUZA CRUZ_11º SERIE	ISEC	05/10/2020	05/09/2027	53.893	10,06%
CCI_SOUZA CRUZ_12º SERIE	ISEC	05/10/2020	05/09/2027	53.893	10,06%
		TOTAL		**381.247**	**71,18%**

31/12/2021					
Papel	**Emitente**	**Data Compra**	**Vencimento**	**Valor total**	**%PL**
CCI_BRF_SALVADOR	ISEC	29/12/2020	15/12/2027	138.684	24,27%
CCI_BRF_SANTO ANTÃO	ISEC	29/01/2021	05/01/2039	154.209	26,98%
CCI_SOUZA CRUZ_11º SERIE	ISEC	05/10/2020	05/09/2027	58.250	10,19%
CCI_SOUZA CRUZ_12º SERIE	ISEC	05/10/2020	05/09/2027	58.250	10,19%
		Total		**409.393**	**71,64%**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo incorreu em juros e atualizações monetárias no montante de R$ 35.518 (em 2021 - R$ 83.176).

9. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R$ 83.660 (em 2021 - R$ 76.457). As unidades de locações dos empreendimentos comerciais e industriais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração e gestão

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“taxa de administração”), observado o valor mínimo mensal de R$ 40 (quarenta mil reais), pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Excepcionalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do Fundo, o valor mínimo mensal será de R$ 20 (vinte mil reais).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de administração
Até R$ 500.000	1,01% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000 até R$ 1.000.000	0,99% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000	0,95% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao custodiante, ao escriturador, gestor e ao consultor Imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais são debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Exclusivamente em decorrência da oferta pública da 2ª emissão de cotas do Fundo, o Administrador faz jus ao recebimento de uma antecipação de remuneração pela prestação de serviços de escrituração, equivalente ao montante de R$ 50 (cinquenta mil reais), devida e paga na data da liquidação da referida oferta ("Remuneração de Escrituração da 2ª Emissão").

Cabe ao consultor imobiliário uma remuneração ordinária de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, devida nos termos do contrato de consultoria imobiliária ("taxa de consultoria Imobiliária"). A diferença entre a taxa de administração presente no quadro acima e a taxa de consultoria imobiliária, expressa em percentual ao ano e calculada da mesma maneira, é destinada ao pagamento da remuneração devida ao administrador, ao custodiante, ao escriturador e ao gestor, observado que qualquer redução na Taxa de consultoria Imobiliária ocasiona igual efeito na taxa de administração.

Para fins do cálculo da taxa de administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado, utiliza o valor do patrimônio líquido do Fundo, dividido pelo número de cotas em circulação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada despesa com taxa de administração e gestão no montante de R$ 4.365 (em 2021 - R$ 805).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2022**	**2021**
Lucro líquido do período	7.144	134.191
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	42.477	(136.369)
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	588	(3.622)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	105	
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(801)	-
Aluguéis a receber	(205)	141
Ajuste de distribuição aluguéis antecipados	221	-
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	9.099	62.443
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	188	267
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**58.816**	**57.051**
Rendimentos retidos no exercício	(2.249)	(484)
(-/+) Parcela dos rendimentos retidos/antecipados	**(2.249)**	**(484)**
Rendimentos apropriados	**56.567**	**56.567**
Rendimentos a distribuir	(4.714)	(4.821)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.821	3.715
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**56.674**	**55.461**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,18%	99,15%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(2.249)	(484)

Em 31 de dezembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R$ 0,99 (noventa e nove centavos), (em 2021 foi de R$ 9,88 (nove reais e oitenta e oito centavos).

12. Patrimônio líquido

Emissões

Foi encerrada, em 27 de dezembro de 2021, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo, distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”), da Instrução CVM nº 472 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com o preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 135.499 cotas perfazendo um total de R$ 13.550.

Em ato da Administradora celebrado em 26 de outubro de 2022 foi aprovada a oferta pública de cotas da 4ª emissão do Fundo, em série única, distribuída sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis. Serão distribuídas até 11.000.000 de novas cotas, nominativas, escriturais, todas com valor unitário

de R$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), perfazendo o valor total de, inicialmente, R$ 101.310.

Cotas integralizadas

Em 29 de agosto de 2022 por meio de aprovação em assembleia geral, ocorreu o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento das cotas em 28 de agosto de 2022. Até a respectiva data de aprovação do desdobramento das cotas, o Fundo contava com 5.748.530 (cinco milhões, setecentos e quarenta e oito mil e quinhentos e trinta) cotas emitidas, passando então, a partir da abertura do dia 30 de agosto de 2022 a contar com o total de 57.485.300 (cinquenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil e trezentas) cotas.
Em 31 de dezembro de 2022 está composto de 57.485.300 cotas com valor de R$ 9,32 cada, totalizando R$ 535.591. (Em 31 de dezembro de 2021 está composto de 5.613.031 cotas com valor de R$ 101,82 (cento e um reais e oitenta e dois centavos) cada, totalizando R$ 571.502).

Gastos com colocação de cotas

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 totalizam R$ 38 (em 2021 - R$ 11.495) e estão no patrimônio líquido na rubrica “Gastos com emissões de cotas”.

13. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positivo em 1,22% (em 2021 - positivo em 26,99%).

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	**% PL médio**	**Valores**	**% PL médio**
Despesas de auditoria e custodia	174	0,03%	158	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	23	-	6	-
Despesas de condomínio	112	0,02%	-	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação	2	-	-	-
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	119	0,02%	32	0,01%
Despesas de tributos municipais e federais	57	0,01%	-	-
Taxa de administração e gestão	4.365	0,75%	805	0,14%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	48	0,01%
Despesa de consultoria	11	-	346	0,06%
Outras receitas (despesas) operacionais	122	0,02%	60	0,01%
	5.025	**0,86%**	**1.455**	**0,26%**

O patrimônio líquido médio no para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 585.331 (em 2021 – R$ 559.220).

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

18. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	922
Taxa de gestão	Guardian Capital Gestora de Recursos	Gestora	3.443

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2021**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	74
Taxa de gestão	Guardian Capital Gestora de Recursos	Gestora	398

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2021**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	805

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	74

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.508	-	9.508
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	18.118	-	18.118
Propriedades para investimento	-	-	876.921	876.921
Total do ativo	**-**	**27.626**	**876.921**	**904.547**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de renda fixa	-	131	-	131

Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	35.524		35.524
Propriedades para investimento	-	-	952.100	952.100
Total do ativo	**-**	**35.655**	**952.100**	**987.755**

20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Registre-se que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Deliberações em assembleia

Em 30 de abril de 2022 através da assembleia geral ordinária de cotistas foram aprovadas as demonstrações financeiras do fundo, acompanhado das notas explicativas e do relatório do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 25 de agosto de 2022 foram aprovadas as seguintes matérias:

(i) alterar a data de distribuição de resultados, passando do 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo fundo, para o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo Fundo; e
(ii) o desdobrar a totalidade das cotas de emissão do Fundo (“cotas”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 29 de agosto de 2022, (“data-base do desdobramento”) na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas.

23. Outras informações

A Administradora do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Administradora não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.
Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento,

existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

24. Eventos subsequentes

Em comunicado ao mercado divulgado em 06 de janeiro de 2023, foi informado que 276 (duzentas e setenta e seis) cotas objeto da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo serão canceladas em razão da revogação da aceitação da Oferta pelos respectivos investidores, as quais serão restituídas no montante de R$ 9,60 (nove reais e sessenta centavos) por cota revogada.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christófaro Barbieri
Diretor Responsável